









リート・ウィークリーレポート (2018/12/04)

マーケットデータ (2018/11/30)

※リート平均配当利回りは2018年10月末時点

	リート指数		為替 (対円)			金利 (%)	リート平均配当利回り (%)
	終値	騰落率	終値	騰落率			
先進国 (含日本)	1011.34	+2.1%					4.53
先進国 (除日本)	1010.16	+2.1%					4.56
 日本	424.82	+1.4%				0.09	4.15
 米国	1295.80	+2.4%	米ドル	113.55 +0.5%		2.99	4.34
 カナダ	1102.64	+0.8%	カナダドル	85.45 +0.2%		2.27	5.47
 欧州 (除英国)	1076.49	-1.3%	ユーロ	128.44 +0.3%		0.31	5.59
 英国	81.55	-5.2%	英ポンド	144.79 +0.0%		1.36	4.32
 豪州	738.36	-1.8%	豪ドル	82.95 +1.5%		2.59	5.31
 シンガポール	608.27	+1.6%	シンガポールドル	82.84 +0.8%		2.35	6.23
 香港	852.60	+1.9%	香港ドル	14.71 +1.9%		2.33	4.09

出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※騰落率については、原則先々週末（営業日ベース）の値をもとに算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

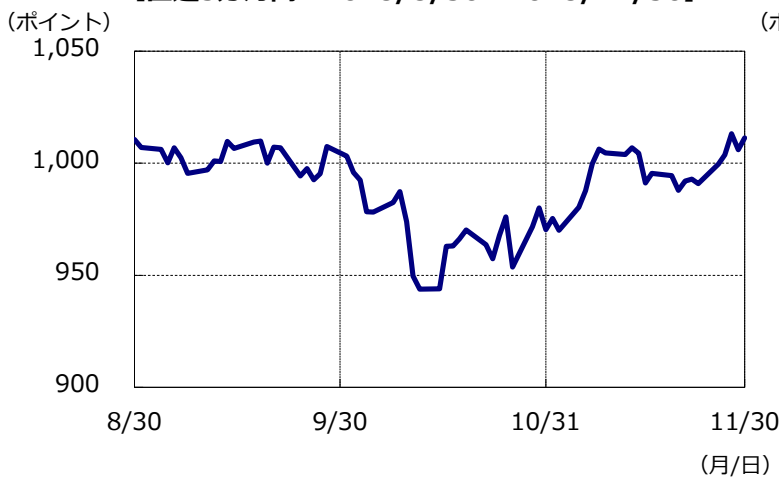
※【リート指数】・【リート平均配当利回り】先進国（含日本）・先進国（除日本）、日本・米国・カナダ・欧州（除英国）・英国・豪州・シンガポール・香港：S&P 先進国 REIT インデックス（円換算ベース、配当込み、為替ヘッジなし）、S&P 各国・地域 REIT インデックス（現地通貨ベース、配当込み、為替ヘッジなし）の値および平均配当利回り。

※【為替】NY市場終値。※【金利】各国・地域の10年国債利回り。ただし欧州（除英国）はドイツ10年国債利回りを使用。

リート市場の動き

【直近3カ月間：2018/8/30～2018/11/30】

【2004/3/31～2018/11/30】



出所：S&PのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※先進国（含日本）のREITインデックスのグラフデータ：S&P先進国REITインデックス（円換算ベース、配当込み、為替ヘッジなし）

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

マーケット動向（2018/11/26～2018/11/30）

【日本】

J-REIT市場は上昇しました。好調な年末商戦を受けた欧米株式市場の上昇や、主要通貨に対する円安の進行が週前半は追い風となりましたが、パウエルFRB（米連邦準備制度理事会）議長のハト派発言でリスク資産への選好が強まると、ディフェンシブとみなされたリートへの選好が薄れ、上昇幅は縮小しました。なお、今週は日銀によるJ-REITの買入れは行われませんでした。

【米国】

米国リート市場は上昇しました。感謝祭明けの消費が好調だったことなどを好感し、週前半から株式市場が上昇基調となったことが追い風となりました。28日には、10月は金融政策について「中立まで長い道のりがある」としていたFRBのパウエル議長が、政策金利は中立のレンジを「わずかに下回る」とハト派的な認識を示したことで、利上げの打ち止めは近いとの安心感が広がりました。10月の新築住宅販売は前月比8.9%減少の54万4千戸と、2016年3月以来の低水準となっています。

【欧州】

欧州リート市場は下落しました。前週末に開かれたEU（欧州連合）首脳会議で英国のEU離脱案が承認され、合意なき離脱への懸念が若干和らいだことや、イタリアの2019年予算案を巡り、同国がEUに歩み寄るとの期待が高まったことが週前半は市場を小幅に押し上げました。しかし週後半は、貿易摩擦への懸念や、英イントゥ・プロパティーズに対する買収案が撤回されたことなどを要因に下落しました。

【豪州】

豪州リート市場は下落しました。債券利回りの低下や、欧米株式市場の上昇が下支えとなり週前半は堅調に推移していたものの、原油価格の下落によるエネルギー企業の業績および国内景気への影響が懸念されたことや、小売物件に投資する大型ファンドが解約の申し込みを受けているとの報道を嫌気し、週後半には値を崩しました。

【アジア】

アジアリート市場は上昇しました。パウエルFRB議長が利上げの打ち止めを示唆したことや、米中間の貿易協議進展への期待から上昇しました。10月の香港の小売売上高は、市場予想を上回る前年同月比5.2%の増加となりました。

トピックス

■香港住宅市場の変調（アジア）

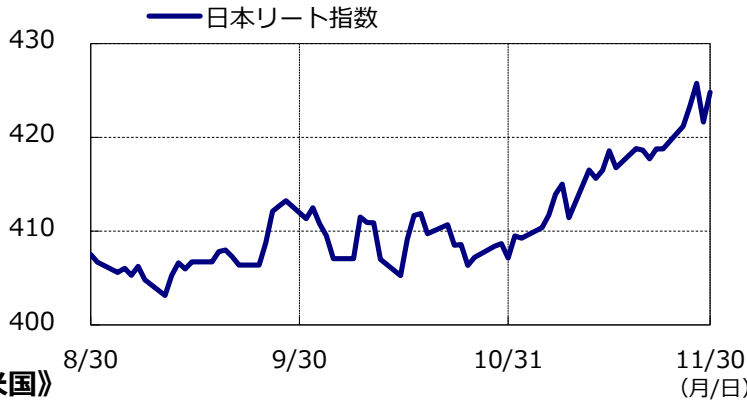
長らく一本調子の上昇が続いてきた香港の住宅市場が調整の兆しをみせています。10月31日に発表された9月の民間住宅価格指数は前月比マイナス1.44%と、8月に続いて2カ月連続の下落となりました。落ち込みは価格のみならず取引件数にも及んでおり、9月の住宅ローン申請件数は前月比56%減少しています。変調の背景として挙げられるのはまず、ローン金利の上昇です。香港の主要銀行は9月に最優遇貸出金利を12年ぶりに引き上げており、負担増を嫌った人々の購入意欲減退が即座に統計にも反映された格好です。加えて、米中貿易摩擦の深刻化も影響を与えていると考えられます。貿易摩擦は中国の景気減速や株式市場の下落を引き起こしており、これまで香港不動産市場を支えてきた中国本土市場からの資金流入が大きく減少していることが指摘されています。とりわけ、富裕層は株式などの運用収益を不動産の購入資金に充ててきたため、株式市場の下落によって、彼らが購入してきた高級住宅市場がネガティブな影響を受けやすいと思われます。とはいえ、狭い土地、増え続ける人口といった香港住宅市場を押し上げてきた要因は不変であることから、調整の長期化を予想する見方も現状では多くはない模様です。

リート・ウィークリーレポート

各国・地域別グラフ (2018/8/30~2018/11/30)

※各国および地域のリート指数、為替の使用データについては、P.1「マーケットデータ」の注記をご参照ください。

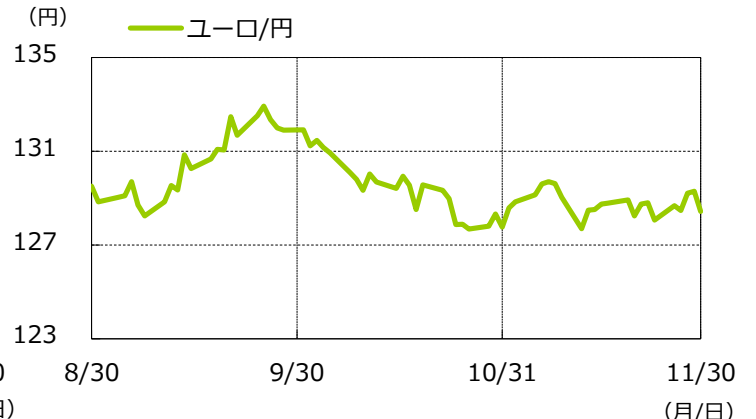
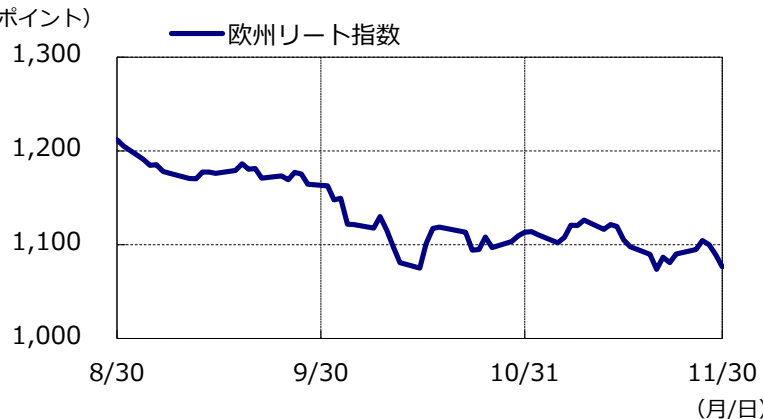
《日本》 (ポイント)



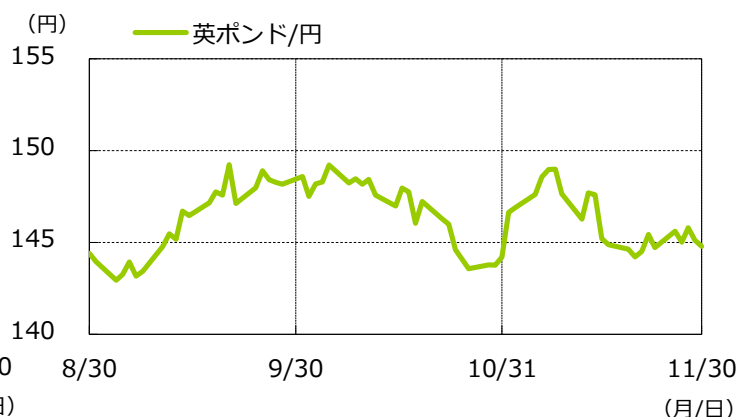
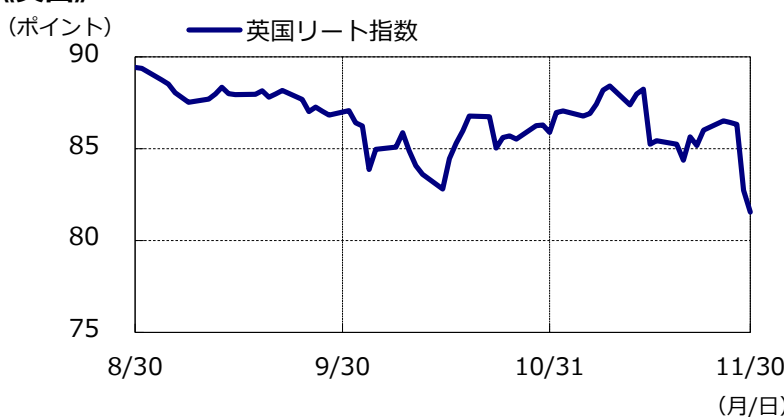
《米国》 (ポイント)



《欧州 (除く英国)》 (ポイント)



《英国》 (ポイント)



出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

リート・ウィークリーレポート

《豪州》

(ポイント)

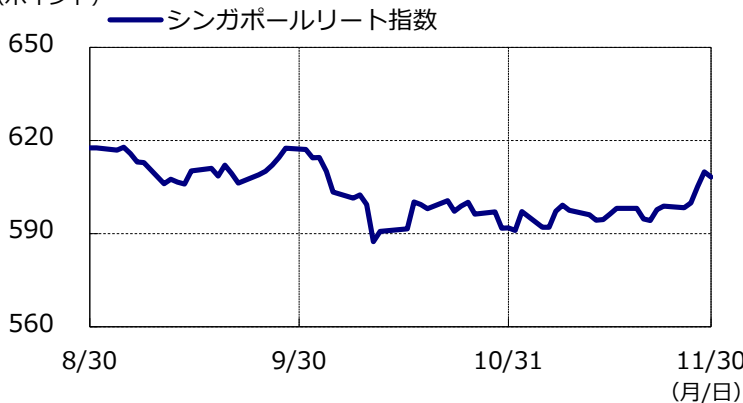


(円)

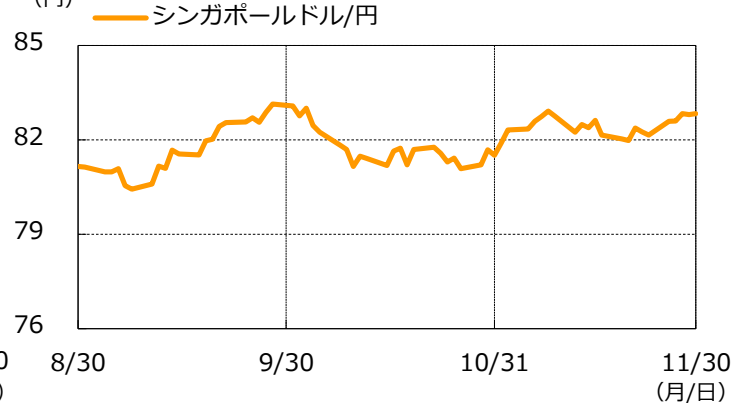


《シンガポール》

(ポイント)



(円)



《香港》

(ポイント)



(円)



出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

【各指数の著作権等】

■ S&P 先進国 REITインデックス (円換算ベース、配当込み、為替ヘッジなし)、S&P 各国・地域 REIT インデックス (現地通貨ベース、配当込み、為替ヘッジなし) は、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCまたはその関連会社の商品であり、これを利用するライセンスが委託会社に付与されています。S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLC、ダウ・ジョーンズ・トレードマーク・ホールディングスLLCまたはその関連会社は、いかなる指数の資産クラスまたは市場セクターを正確に代表する能力に関して、明示または黙示を問わずいかなる表明または保証もしません。また、指数のいかなる過誤、遺漏、または中断に対しても一切責任を負いません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

リート・ウィークリーレポート

投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項

【投資信託に係るリスクと費用】

● 投資信託に係るリスクについて

投資信託は、株式、債券および不動産投資信託証券（リート）などの値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替リスクもあります。）に投資をしますので、市場環境、組入有価証券の発行者に係る信用状況等の変化により基準価額は変動します。このため、投資者の皆さまの投資元本は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆さまに帰属します。また、投資信託は預貯金とは異なります。

● 投資信託に係る費用について

[ご投資いただくお客さまには以下の費用をご負担いただきます。]

■ お客さまが直接的に負担する費用

購入時手数料：上限3.78%（税込）

換金時手数料：換金の価額の水準等により変動する場合がありますため、あらかじめ上限の料率等を示すことができません。

信託財産留保額：上限0.5%

■ お客さまが信託財産で間接的に負担する費用

運用管理費用（信託報酬）：上限 年率2.6824%（税込）

※ 上記は基本的な料率の状況を示したものであり、成功報酬制を採用するファンドについては、成功報酬額の加算によってご負担いただく費用が上記の上限を超過する場合があります。成功報酬額は基準価額の水準等により変動するため、あらかじめ上限の額等を示すことができません。

その他費用・手数料：上記以外に保有期間等に応じてご負担いただく費用があります。投資信託説明書（交付目論見書）等でご確認ください。その他費用・手数料については定期的に見直されるものや売買条件等により異なるため、あらかじめ当該費用（上限額等を含む）を表示することはできません。

※手数料等の合計額については、購入金額や保有期間等に応じて異なりますので、あらかじめ表示することはできません。

※上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。費用の料率につきましては、アセットマネジメントOne株式会社が運用するすべての投資信託のうち、徴収するそれぞれの費用における最高の料率を記載しております。

※投資信託は、個別の投資信託ごとに投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国が異なることから、リスクの内容や性質、費用が異なります。投資信託をお申し込みの際は、販売会社から投資信託説明書（交付目論見書）をあらかじめ、または同時にお渡しますので、必ずお受け取りになり、内容をよくお読みいただきご確認のうえ、お客さまご自身が投資に関してご判断ください。

※税法が改正された場合等には、税込手数料等が変更となることがあります。

【ご注意事項】

● 当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が作成したものです。

● 当資料は、情報提供を目的とするものであり、投資家に対する投資勧誘を目的とするものではありません。

● 当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が信頼できると判断したデータにより作成しておりますが、その内容の完全性、正確性について、同社が保証するものではありません。また掲載データは過去の実績であり、将来の運用成果を保証するものではありません。

● 当資料における内容は作成時点のものであり、今後予告なく変更される場合があります。

● 投資信託は、

1. 預金等や保険契約ではありません。また、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。加えて、証券会社を通して購入していない場合には投資者保護基金の対象ではありません。
2. 購入金額について元本保証および利回り保証のいずれもありません。
3. 投資した資産の価値が減少して購入金額を下回る場合がありますが、これによる損失は購入者が負担することとなります。